

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴
Autores del Informe: Josep Maria Raya ^{3,4} y Luis Díaz ^{1,2}

¹Departamento de Economía - Universitat Rovira i Virgili (URV)

²Grupo de Investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE – URV)

³Escuela Superior de Comercio Internacional - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

⁴Departamento de Economía y Empresa- Universitat Pompeu Fabra (UPF)

ÍNDICE

- **OBJETIVOS DEL ESTUDIO**
- **ANÁLISIS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA**
 - ___ Evolución anual del alquiler
 - ___ Ratio – alquiler sobre el precio de la vivienda
- **OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER**
- **COMPARATIVA - PERFIL DEL ARRENDADOR Y PERFIL DEL ARRENDATARIO**
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
 - ___ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa con el dato de otra fuente (Fotocasa)

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El mercado del alquiler en España ha ganado peso en los últimos años. Así, según el último censo de población y vivienda (año 2011), en la última década las viviendas en alquiler han aumentado un 51,1%.

Según datos del Banco de España, el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas ha pasado en los últimos 12 años de un 9,59% a un 14,5%. El crecimiento del alquiler en la última década ha sido generalizado en todas las Comunidades Autónomas.

En Cataluña, de nuevo según datos del Censo, dicho porcentaje ha pasado del 16,6% al 19,8%, mientras que en la Comunidad de Madrid ha pasado del 13,6% al 17,4%. Por último, dicho crecimiento ha conducido a que los mercados de alquiler en las dos principales ciudades españolas tengan un peso relativo importante: Barcelona (30,10%) y Madrid (20%).

En este contexto, el interés en entender la dinámica del mercado del alquiler resulta creciente. El presente informe es un estudio del mercado del alquiler realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

Esta edición del *Informe sobre el mercado del alquiler* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de alquiler de inmuebles intermediadas por las oficinas Tecnocasa durante el periodo relativo al año 2017.

La peculiaridad de este estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector, es que es el único que analiza el proceso de alquiler de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (alquiler de oferta) hasta que su alquiler es pactado (alquiler final). Los valores obtenidos se compararán con los indicadores oficiales con el objetivo de calcular ratios del mercado de la vivienda, como la ratio precio sobre alquiler de la vivienda.

ANÁLISIS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del alquiler de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa.

Con el objetivo de calcular el cociente entre el precio y el alquiler de la vivienda con dos muestras de pisos lo más homogéneas posible, los precios aquí presentados son los resultantes de la predicción de dos modelos de precios hedónicos¹: uno para el precio de la vivienda y otro para el alquiler de la vivienda. En ambos modelos se han utilizado las mismas variables explicativas: superficie, número de habitaciones, número de baños, antigüedad, planta, estado de la vivienda, estado de la cocina, disponibilidad de ascensor, la condición de exterior, el año en el que se vendió / alquiló la vivienda y la localización del inmueble (usando el código postal).

En la **TABLA 1** se presenta la evolución anual del alquiler por metro cuadrado. En este sentido, se observa como para España el alquiler por metro cuadrado presenta en 2017 un valor significativamente superior (12,74%) al de los años anteriores. Es decir, la tasa de crecimiento que hasta ahora se observaba en las capitales se ha trasladado a todo el mercado. A lo largo de todo el periodo, el alquiler por metro cuadrado en Barcelona ha sido superior al de Madrid (diferencia que se está ampliando).

TABLA 1
EVOLUCIÓN ANUAL DEL ALQUILER

	ALQUILER / M ²			% VARIACIÓN		
	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA
2012	8,88	10,53	10,93	-	-	-
2013	8,50	10,21	10,24	-4,28	-3,04	-6,31
2014	8,54	10,05	10,18	0,47	-1,57	-0,59
2015	8,47	10,54	10,81	-0,81	4,67	6,19
2016	8,87	11,20	12,09	4,72	6,26	11,84
2017	10,00	12,53	13,57	12,74	11,88	12,24

¹ Estos modelos se aplican a productos heterogéneos, como la vivienda. Dichos productos están compuestos de diferentes características y el precio marginal implícito de las mismas puede ser conocido a partir de la estimación de un modelo (modelo de precios hedónicos) que explica el precio de un producto a partir de las características de éste (Rosen, 1974).

La evolución de la ratio alquiler sobre el precio anual de la vivienda (rentabilidad del alquiler), se muestra en la **TABLA 2**. Dicha ratio, que se mostraba creciente hasta el año 2014, decreció en 2015 y ha recuperado la tendencia alcista en España a partir de 2016.

Es decir, en España, desde el año 2016, el crecimiento ha cambiado su tendencia al cambiar la tendencia de los precios de la vivienda. En las dos capitales, sin embargo, sigue la pauta de reducción en esta ratio. Así, el aumento del precio de la vivienda ha sido mayor que el del alquiler, empeorando la rentabilidad relativa del alquiler.

Los resultados, en cuanto a evolución, son muy similares, aunque más acusados a los obtenidos mediante el indicador de rentabilidad del alquiler del Banco de España (el valor absoluto es superior puesto que en el dato del Banco de España pesan mucho los contratos vigentes mientras que el indicador de Tecnocasa es únicamente sobre nuevos contratos).

En el caso del indicador del Banco de España, se ha pasado de un 4,6 % (2014), a un 4,2% (2016). Esta pauta ya se apuntaba para el caso de Barcelona en 2014, que fue la primera ciudad de España donde los precios empezaron a crecer tras un largo ajuste. Este hecho concuerda con dos aspectos del ajuste en los precios de la vivienda observados en España a lo largo de los últimos años. En primer lugar, las capitales son las primeras en ajustar precios, con lo que también son las primeras en las que se observan unos ligeros crecimientos de los mismos. En segundo lugar, desde 2013, se observa una tendencia de algunos inversores a largo plazo por comprar viviendas en las grandes capitales españolas.

TABLA 2
RATIO - ALQUILER SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA
(EN PORCENTAJE)

	RATIO PRECIO SOBRE ALQUILER		
	ESPAÑA	MADRID	BARCELONA
2012	7,07	7,02	6,48
2013	7,37	7,51	6,47
2014	7,41	7,51	6,25
2015	6,76	7,68	6,01
2016	6,90	7,32	5,94
2017	7,01	7,26	5,63

OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

En la **TABLA 3** se presenta la evolución de otros indicadores que muestran la dinámica del mercado del alquiler. En particular, el número de días transcurridos desde que se pone en oferta hasta que la vivienda se alquila y la ratio entre el alquiler final pactado y el alquiler ofertado por el arrendador.

Es esperable que en una situación de menor (mayor) demanda, el número de días transcurridos hasta pactar el alquiler sea creciente (decreciente). Por el contrario, se espera que el cociente entre el alquiler final pactado y el alquiler ofrecido por el arrendador sea decreciente (creciente) producto de una mayor (menor) negociación entre arrendador y arrendatario.

A partir de la información de la tabla, se puede inferir que, durante el último año, la demanda ha sido creciente, pues los días necesarios para alquilar el inmueble se han reducido. Asimismo, el poder de negociación del inquilino también, pues el alquiler final apenas es un 2% inferior al alquiler ofertado, reduciéndose en el último año en casi un punto porcentual.

TABLA 3
OTROS INDICADORES DEL MERCADO DEL ALQUILER

	DÍAS NECESARIOS PARA ALQUILAR	ALQUILER FINAL / ALQUILER OFERTA
2012	39	0,942
2013	41	0,950
2014	40	0,951
2015	39	0,963
2016	30	0,971
2017	26	0,980

COMPARATIVA - PERFIL DEL ARRENDATARIO Y PERFIL DEL ARRENDADOR

Por último, en la **TABLA 4** se presenta una comparativa entre los perfiles mayoritarios de arrendatario y arrendador. La principal diferencia es que en el perfil del arrendador se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (32%), españoles (94%) y casados (63%).

En cambio, en el caso del arrendador, éste no presenta un perfil de edad mayoritario. Un arrendatario "tipo" sería una persona soltera, con contrato indefinido, de entre 25 y 44 años de edad, y mayorita-

riamente española (aunque podría no serlo en un 32% de los casos). Por último, el nivel de estudios es muy similar en ambos perfiles.

TABLA 4
COMPARATIVA – PERFIL DEL ARRENDATARIO Y PERFIL DEL ARRENDADOR

	Arrendatario	Arrendador
Tipo de contrato	Indefinido (69%)	Indefinido (43%), pensionista (32%)
Nacionalidad	Española (68%)	Española (94%)
Edad	25 - 44 años (68%)	>55 años (37%), 45 - 54 años (30%). 25 - 44 años (32%)
Estudios	Básicos (34%), secundarios (31%)	Básicos (33%), secundarios (33%)
Estado civil	Soltero (52%)	Casado (63%)

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En la base de datos de Tecnocasa tenemos información sobre el alquiler de oferta y la renta pactada definitiva. En la **TABLA 5**, se compara el alquiler de oferta de Tecnocasa con el del informe de Fotocasa.

Se observa que el alquiler de oferta para España es, de media, significativamente mayor en la base de datos de Tecnocasa (10,21€/m²) que en Fotocasa (8,15€/m²). Esto es debido a que las dos grandes capitales están sobrerrepresentadas en la base de datos de Tecnocasa. En los alquileres de Fotocasa se observa una desaceleración en la tasa de crecimiento de los alquileres tanto en Madrid como en Barcelona, especialmente en esta última ciudad.

TABLA 5
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS DE TECNOCASA CON EL DATO DE OTRAS FUENTES (FOTOCASA)

	ALQUILER DE OFERTA			
	TECNOCASA		FOTOCASA	
	€/m ²	%	€/m ²	%
Barcelona	13,81	10,57	15,58	2,8
Madrid	12,83	9,75	13,22	6,0
TOTAL	10,21	11,46	8,15	8,9